



**Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דו"ח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 31 במרץ 2017**

|  |        |
|--|--------|
| עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016                                      | חלק א' |
| דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017                 | חלק ב' |
| דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2017   | חלק ג' |
| דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) | חלק ד' |



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016**

**של אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**(להלן - "החברה")**

## עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2016 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-024204) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

### 1. עדכון לפרק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### עדכון לסעיף 2 – תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, (לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2017:

| סוג פרויקט             | מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף           |                        | מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון <sup>1</sup> |                        | סה"כ יח"ד - חלק החברה <sup>3 1</sup> | סה"כ יח"ד בפרויקט <sup>1 2</sup> |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|                        | מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup> | חלק החברה <sup>3</sup> | מס' יח"ד בכל הפרויקט <sup>2</sup>                       | חלק החברה <sup>3</sup> |                                      |                                  |
| פרויקטים בביצוע        | 1,475                             | 1,301                  | 24  | 24                     | 1,325                                | 1,499                            |
| פרויקטים בתכנון        | 1,273                             | 1,157                  | 165   | 170                    | 1,322                                | 1,443                            |
| עתודות קרקע            | 1,401                             | 978                    | 539   | 677                    | 1,517                                | 2,078                            |
| פרויקטים מותלים ואחרים | 299                               | 299                    | 704   | 875                    | 1,003                                | 1,174                            |
| <b>סה"כ</b>            | <b>4,448</b>                      | <b>3,735</b>           | <b>1,432</b>  | <b>1,746</b>           | <b>5,167</b>                         | <b>6,194</b>                     |

<sup>1</sup> הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

<sup>2</sup> לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

<sup>3</sup> לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

## 2. עדכון לפרק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### עדכון לסעיף 16 – מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

2.1 ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 136 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר (שטח עיקרי) שיהיו ניתנים למכירה, ללא חובת השכרה, בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023518). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יצוין כי ביום 8.5.17 הגישו החברה ואפריקה נכסים הצעה במסגרת המכרז האמור, אולם לא הוכרזה כהצעה הזוכה.

2.2 ביום 21.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפריקה נכסים, לפיו, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשכונת קרית היובל בירושלים להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

בהתאם לזכויות החלות על המקרקעין האמורים, ניתן לבנות כ- 450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח (להלן: "היחידות המיועדות להשכרה"), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20

שנה וכן שטחי מסחר בהיקף של 6,000 מ"ר (שטח עיקרי). יתרת יחידות הדיור ושטחי המסחר האמורים יהיו ניתנים למכירה, בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז האמור להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט שיוקם על המקרקעין להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי מיום 22.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-023518). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

למועד הדוח טרם החליטה החברה אם להגיש הצעה במסגרת המכרז האמור.

### **עדכון לסעיף 14 – הון אנושי**

2.3 עדכון לסעיף 14.1.2: ביום 4.5.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים הדוחות המידיים מיום 27.3.2017 ו- 4.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-035095 ו- 2017-01-037327, בהתאמה. ביחד, להלן: "הדוחות המידיים"). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.4 עדכון לסעיף 14.6: בנוסף לאמור בסעיף 2.3 לעיל, אישרה האסיפה האמורה את תכנית המענק לשנת 2017 למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 8א' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2017 והדוחות המידיים. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

#### **עדכון לסעיף 19 – מימון**

3.1 להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

| מס"ד | סכום הלוואה/מסגרת אשראי  | מאפייני המלווה | תיאור ההסכם / מסגרת האשראי   | מגבלות החלות על התאגיד  | בטוחות שהועמדו לטובת המלווה |
|------|--|----------------|--|---|-----------------------------|
| 1    | אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-292.3 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב | ציבור          | <p>אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו- 2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2020.</p> <p>אגרות החוב הינן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 4.7%, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בחודש ספטמבר ובכל 31 בחודש מרץ (כאשר התשלום הראשון החל ביום 30 בחודש ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).</p> | <p>(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 31.3.2017 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו 50.13%.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.</p> | --                          |
| 2    | אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב   | ציבור          | <p>אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום 31 למרץ 2022.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית,</p>   | <p>(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 31.3.2017 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ- 50.13%.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (סולו) שפורסמו (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי</p>  | --                          |

| מס"ד | סכום ההלוואה/מסגרת אשראי  | מאפייני המלווה | תיאור ההסכם / מסגרת האשראי  | מגבלות החלות על התאגיד  | בטוחות שהועמדו לטובת המלווה |
|------|---|----------------|---|---|-----------------------------|
|      |   |                | בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשלום בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2015 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2022).                                | אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) מתחת ל- 520 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 520 מיליון ש"ח (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) על פי הדוחות הכספיים כאמור (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים או תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפת מחזיקים שנכח בה מנין חוקי, בהתאם לשטר הנאמנות, ברוב רגיל. |                             |
| 3    | מסגרת אשראי בסך של כ- 221 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 5 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ד' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. למועד הדוח הועמד לחברה סך של כ- 44 מיליון ש"ח מתוך סכום ההלוואה עבור מתחם ד' | תאגיד בנקאי    | ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1.10.18. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו אחת לחודשיים, החל מחודש מרץ 2017.                 | כנגד ההלוואה עבור מתחם ד', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ד'.  |                             |
| 4    | מסגרת אשראי בסך של כ- 192 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של 4 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מתחם ה' במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" הממוקם בהרצליה. למועד הדוח הועמד לחברה סך של כ- 41 מיליון ש"ח מתוך סכום ההלוואה עבור מתחם ה' | תאגיד בנקאי    | ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרן) בתשלום אחד במועד שיקבע בין הצדדים. כמו כן, תשלומי הריבית ישולמו מעת לעת, במועדים שייקבעו על ידי הצדדים, | כנגד ההלוואה עבור מתחם ה', שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם ה'.  |                             |

### **עדכון לסעיף 30 – יעדים ואסטרטגיה עסקית**

3.2 עדכון לסעיף 30.2: ביום 23.4.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה במיזם משותף עם דניה סיבוס, במסגרתו הציעו החברה ודניה סיבוס הצעה במסגרת מכרז מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים - ראשון לציון. ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2016 (מס' אסמכתאות: 2017-01-034531 ו- 2017-01-035389, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2017, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 15.5.2017 (מס' אסמכתא 2017-01-040156), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.